

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 雲林縣政府 函

64001  
雲林縣斗六市雲林路2段515號

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號

承辦人：陳俊甫

電話：(05)552-2238

電子信箱：ylhg71169@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府水利處

發文日期：中華民國106年12月12日

發文字號：府水工二字第1063735728號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送106年11月22日召開「流域綜合治理計畫-大有大排滯洪池」協議價購會議紀錄一式一份，請查照。

說明：依據106年11月07日府水工二字第1063731023號開會通知單辦理。

正本：所有權人

副本：經濟部水利署第五河川局、客觀不動產估價師事務所、雲林縣麥寮鄉公所、雲林縣麥寮鄉崙後村辦公室、本府地政處、本府水利處(水利工程科)

縣長 李進勇

## 「大有大排滯洪池」用地取得協議價購會會議紀錄

壹、時間：106 年 11 月 22 日下午 15 時 00 分

貳、地點：雲林縣麥寮鄉崙後社區活動中心(雲林縣麥寮鄉沙崙後 39-8 號)

參、主持人：洪科長浚格

記錄：陳俊甫

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿

伍、土地所有權人：如後附簽名冊

陸、主持人致詞：

一、感謝各位鄉親能於百忙之中抽空參加本次協議會議，本次會議為辦理「大有大排滯洪池工程」用地取得協議價購會。

二、本次會議係依據土地徵收條例第 11 條規定通知各土地所有權人辦理本次協議價購會議，有關價購相關說明資料，本府已於開會通知單併送予各位，惟如臺端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議，如果臺端對於徵收補償、協議內容有任何意見，歡迎於會中提出。

三、以其他方式取得用地概述：

1、設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，為配合工程施工及整體管理需要，應以取得所有權為要，以利工程之遂行，故設定地上權、租用無法考慮。

2、無償捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

3、公私有土地交換(以地易地)：本案所承辦業務為水利防洪工程，所取得之土地均作為水利防洪工程使用，係為水利用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

四、工程用地價購範圍及面積清冊資料陳列於現場。

柒、土地所有權人、利害關係人陳述意見及本府相關回應處理情形：

一、許居財、許明、許明登

1. 希望可以提協議市價價格。
2. 本人提供附近買賣實例供參考，請說明為何不採用。
3. 申請地上物複估。

本府回覆：

1. 回覆臺端 1、2 意見，本案協議價購土地之價格經本府委託「不動產估價師」依據內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，土地價格採用市場比較法等估價方法進行評估，係以比準地之個別條件為基礎，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格，故每筆宗地之條件於估價中皆已納入評估；經檢視本案估價過程均符合不動產估價技術規則相關規定，故本案估價結果與市場正常交易情形相符，應屬合理，且本案協議當時市價經本府簽奉核定。

買賣實例，依不動產估價技術規則第 23 條之規定：「比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。」，故並非所有按例皆可使用。如台端認為價格有偏離市價之虞，請提出相關有利資料，本府

將請估價師重新檢視，以確保台端之權益。

3. 臺端所陳之意見，本府擇日將委請不動產估價師會同臺端重新至現場辦理地上物複估作業，已確保臺端之權利。

## 二、許木炎、許文士、許洪佔

1. 陳述人所有被徵收之土地，原係劣質和地，不力耕種農作斂收，須為土地改良，時逢本鄉農會辦理土地改良的低利貸款，因此，告貸投入新台幣四十餘萬元以買沙填充，並以挖土機轉攪拌混合，終成良地，附加價值提高、地勢亦較他人為高，農作豐收之地，捨不得被徵收，若混和而談其價，實有欠公平正義原則。

2. 當前麥寮市區西面之一般農地交易價格每坪新台幣七、八萬元為眾所皆知亦為鄉長之口述（可向鄉長求證）本人擬以其三分之一計價，請別刻薄百姓。

3. 民被徵收土地地上物、花草樹木、灌溉設施等，因政府地徵收，至失它的作用而成廢物之因果關係而未受補償有欠合情、理、法。難道政府要橫行霸道欺壓百姓嗎？

4. 民舉家數口本可自給自足度日，土地被徵收後家人三餐糊口陷入無依不知如何渡日。若未能三年內購得土地，要喪失全家之農健保，政府應負責此風險之損失。

5. 本案為闢滯洪池，土方應歸土地所有人使用。

6. 憲法第十五條明定人民之生存權、財產權、工作權應予保證。政府不能找理由來剝削百姓，否則就違憲。土地被徵收人民之生活無依料、財產也無了，影響百姓生活至巨，應予考量。

7. 台、陸兩岸土地被徵收兩樣情，大陸土地被徵收，價格是市價的三倍計算，喜歡被徵收，而台灣是怕土地被徵收誠有天壤之別！

本府回覆：

1. 回覆臺端 1、5 意見，本府擇日將委請不動產估價師會同臺端重新至現場辦理地上物複估作業，屆時請臺端提出相關土地改良證明文件，以確保臺端之權利。

2. 回覆臺端 2、7 意見，本案協議價購土地之價格經本府委託「不動產估價師」依據內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，土地價格採用市場比較法等估價方法進行評估，係以比準地之個別條件為基礎，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格，故每筆宗地之條件於估價中皆已納入評估；經檢視本案估價過程均符合不動產估價技術規則相關規定，故本案估價結果與市場正常交易情形相符，應屬合理，且本案協議當時市價經本府簽奉核定。

如台端認為價格有偏離市價之虞，請提出相關有利資料，本府將請估價師重新檢視，以確保台端之權益。

3. 有關臺端所陳述土地地上物、花草樹木、灌溉設施等補償一事，本府將依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」及「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」來辦理地上物補償。

4. 依農保條例第 5 條規定，從事農業工作農民應以其戶籍所在地之農會為投保單位，如戶籍已遷出原投保農會之組織區域，該農會自非其投保單位，則喪失農保資格，農民應向新戶籍地農會提出申請參加農保，經農會依遷入時之法令規定審查其農保資格，合格者其農保效力自戶籍遷入之日開始。

依農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點第 4 點規定，「本要點之續保期間如下：(一)農地被徵收者，自徵收公告期滿第 16 日起算，至屆滿 3 年止。(二)屬行政院核定為重大公共建設之區段徵收，且被徵收農地所有權人經核定領回抵價地者，其續保期間則至抵價地辦竣所有權登記後止。(三)與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。」如符合上開要點(一)、(三)者得續保 3 年。

3 年後如欲保有農保資格則須請臺端於本市行政區內以租用或購買農地達符合投保資格面積後，檢具徵收通知函、徵收土地清冊、新購買之土地清冊等文件向當地農會申請。

已領取老年農民福利津貼者，如土地被徵收後 3 年內無辦理續保，則尚失農保資格，無法依農民健康保險條例第 40 條規定請領喪葬津貼，惟依老年農民福利津貼暫行條例第三條與第四條規定，仍可領取老年農民福利津貼至被保險人死亡止。

依目前相關法令規定，臺端所陳農保資格一事，僅能於徵收或協議價購移轉登記後續保 3 年，3 年後如需保有農保資格，仍需請臺端補足法令規定面積，尚請見諒。

6. 本工程符合下列公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當：

(1)興辦事業計畫之公益性

(a)水利建設為經濟基礎建設是以公共利益為考量。

(b)工程施作完工可減少地區水患災害損失。

(c)保障人民生命財產安全，提升土地利用價值。

(d)改善農業生產環境，提供居民活動空間，增進生活服務品質。

(e)促進親水環境空間，改善環境景觀，提供居民活動空間，提

升人民生活水準。

(f)促成水域生態復育、水質自然淨化、綠化環境達成減碳吸收熱能降低氣溫、植物提供保水保土功能等環境生態效益。

#### (2)興辦事業計畫之必要性

施厝寮大排現況排水斷面通水能力不足，加上部分地區地勢低於海平面以下，暴雨來臨時不易排出而淹水，影響周邊土地農耕安全，亟需進行排水路整治與滯洪池興建。工程完竣後將有利降低地區於暴雨下面臨洪災之風險，並確保民眾居住生命財產安全，故本水利工程有其徵收之急迫性及必要性。

#### (3)興辦事業計畫之適當性

本案工程採用 10 年重現期洪水設計，25 年重現期洪水不溢堤為目標，其設計係為達到整體治理保護標準之最小寬度，已對人民損害最少方案，案內所使用土地均為大有滯洪池工程所必須。工程施工完竣後可減少淹水情形，保障周邊人民生命安全及財產權，減少每年洪水氾濫造成農作損失之程度，長期而言可改善該地區周邊居民生活條件，亦有促進該地區觀光發展之效果，對社會整體環境之發展有益，故顯無損害與利益失衡之情形，本案應具有適當性。

#### (4)興辦事業計畫之合法性

本案係依據土地徵收條例第 3 條第 4 款及流域綜合治理特別條例第 2 條第 2 項規定辦理用地取得，經奉核准辦理，具合法性。

### 捌、結論：

- 一、出席所有權人所提意見，除經本府及相關單位於現場說明外，會議紀錄並將寄送參考，如尚有不瞭解者，可以書面或電話(05-5522238 陳先生)洽本府處理。

- 二、價購範圍及面積：

1、本工程需使用坐落雲林縣麥寮鄉安西段 509 地號等 19 筆，共計 7 筆私有土地，需用土地地號、面積及所有權人姓名、住址(依地政事務所登記資料為準)詳如開會通知單所附協議價購地價清冊。

2、需用土地範圍及施工平面圖已張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

- 1、協議價購之法令依據為土地徵收條例第 11 條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前……，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」由需用土地人依市價與所有權人進行協議。
- 2、協議價購之價格：本案協議價購土地之價格依土地徵收條例第 11 條第 4、5 項規定，協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議當時之市價辦理價購(金額詳如價購清冊)。
- 3、協議價購之價格為估價師係依據不動產估價技術規則之規定進行估價時，依據內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區內且替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與各宗地之臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格，故每筆宗地之條件於估價中皆已納入評估；經檢視本案估價過程均符合不動產估價技術規則相關規定。
- 4、免徵土地增值稅之規定：依據平均地權條例第 42 條第 3 項規定，依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。

5、所有權人配合事項：

- (1) 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約等一切土地負擔，以確保產權清楚。
- (2) 所有權人應自行繳清各項稅賦。
- (3) 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
- (4) 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

6、本工程用地分割登記費用、產權移轉費用、印花稅、鑑界費及代書費用均由本府負擔。

四、本工程之用地取得作業，其補償及救濟均依相關規定辦理，各土地有權人若將其土承租他人使用，惠請轉告各承租人以維權利。

五、經協議結果，有部分土地所有權人已同意協議價購，惟有部分所有權人未出席，未出席協議會者，視為未能達成協議，即不同意本府以協議價購方式辦理，致協議不成；基於工程需要，需地單位(雲林縣政府)將循『土地徵收條例』之徵收程序辦理本工程之用地取得作業。

六、如於會後對徵收有意見時，請於 106 年 12 月 01 日前，依『行政程序法』第 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於上開期間內提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

七、徵收補償標準：

- 1、徵收土地之地價，係按照徵收當期雲林縣政府提交地價評議委員會評定之徵收市價辦理補償。
- 2、徵收用地之土地改良物補償費，係參照「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」、「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」所訂查估補償標準計算。

八、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於同法第 18 條第 1 項之公告事項有異議者，得於公告期

間內以書面向雲林縣政府主管機關提出；雲林縣政府主管機關接受異議後應即查明處理，並將查情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額有不服者，雲林縣政府主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

九、所有權人如認為徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，請依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起一年內以書面向本府提出申請一併徵收，逾期不予受理。

玖、散會：106 年 11 月 22 日下午 4 時 00 分

「大有大排滯洪池」  
 用地取得協議價購會 簽到簿  
 106.11.22

| 單位              | 職稱  | 簽名  | 備註 |
|-----------------|-----|-----|----|
| 主持人             |     | 洪治松 |    |
| 水利署第五河川局        |     |     |    |
| 雲林縣政府水利處        |     | 陳裕南 |    |
|                 |     | 李柏毅 |    |
| 雲林縣政府地政處        |     | 劉仲勇 |    |
|                 |     |     |    |
| 雲林縣麥寮鄉公所        |     |     |    |
| 客觀不動產估價師<br>事務所 |     | 陳書新 |    |
| 貴賓              | 新聯豐 |     |    |
|                 | 議員  | 林深  |    |
|                 |     |     |    |

**「大有大排滯洪池」  
用地取得協議價購會 簽到簿**

| 項次 | 姓名  | 到場人簽名 | 連絡電話       | 通訊住址                      |
|----|-----|-------|------------|---------------------------|
| 1  | 許志瑜 | 許志瑜   | [REDACTED] | 台中市太平區新福里15鄰中山路4段242巷2弄2號 |
| 2  | 許家林 | 依法送達  |            | 雲林縣麥寮鄉橋頭村8鄰橋頭166號         |
| 3  | 許洪佔 | 許木炎代  | [REDACTED] | 雲林縣麥寮鄉橋頭村13鄰仁德路236巷2號     |
| 4  | 許文士 |       |            | 雲林縣麥寮鄉橋頭村13鄰仁德路248號之2     |
| 5  | 許居財 | 許居財   | [REDACTED] | 台中市西屯區何源里8鄰河南東二街66號       |
| 6  | 許明登 | 許明登   | [REDACTED] | 台北市萬華區華江里4鄰長順街14巷1弄35號3樓  |
| 7  | 許明  | 許明    | [REDACTED] | 雲林縣麥寮鄉三盛村8鄰仁德西路一段73巷52號   |
| 8  | 蔡國雄 | 依法送達  |            | 雲林縣麥寮鄉崙後村10鄰圳寮32號         |
| 9  | 許木炎 | 許木炎   |            | 雲林縣麥寮鄉橋頭村13鄰仁德路248號之2     |